

**Ein nachhaltiges Wohnprojekt, dass Sie auch noch in
Zukunft begeistern wird - Urban leben im 2. Bezirk**



Objektnummer: 22015
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Obere Donaustraße 23 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 53,11 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 20,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62 |
| Kaufpreis: | 494.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80
H +43 699 10 34 29 38
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



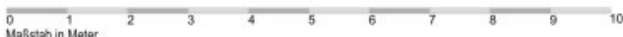
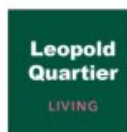




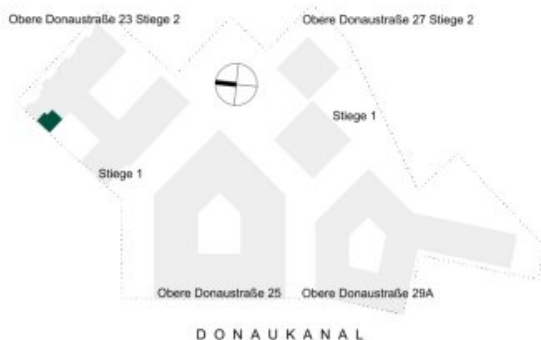




Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 3. Obergeschoß | Top 46



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

| | |
|---|--|
| 01 Vorraum 2,47 m ² | 05 Bad 4,41 m ² |
| 02 Wohnküche 27,19 m ² | 06 WC 2,10 m ² |
| 03 Zimmer 10,67 m ² | 07 Abstellraum 2,06 m ² |
| 04 Umkleide 4,21 m ² | |
| | GESAMT 53,11 m ² |

Nebenflächen

| |
|-------------------------------------|
| Balkon 7,39 m ² |
| Kellerabteil 1,33 m ² |



ien der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
 önnen ausfuhrungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsb
 scription, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelleinbauten sind Natu
 maße zu nehmen.
 bung . ** Frostsicheres AV DN 15 - Kempventil
 Stand: 16.05.2024



Developed by

Objektbeschreibung

Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien

Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Upgrade für Ihr Leben. Jede einzelne Wohnung verfügt über private Freiflächen – großzügige Balkone, geschützte Loggien oder weitläufige Terrassen erweitern Ihren Wohnraum ins Freie. Bodentiefe Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine Atmosphäre von Weite und Eleganz.

Fertigstellung April 2026

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

Highlights & Ausstattung: Design trifft Komfort

- **Perfektes Klima:** Fußbodenheizung, Fußbodentemperierung im Sommer
- **Nachhaltigkeit:** Energieversorgung über Geothermie und Photovoltaik
- **Licht & Luft:** Bodentiefe Holz-Alu-Fenster, elektrisch bedienbare Raffstores, im Erdgeschoss Rollläden
- **Sicherheit & Technik:** Video-Gegensprechanlage, Sicherheitskamera und eine "Smart-Ready"-System ausgeführt.
- **High-Speed Internet:** Glasfaserleitungen
- **Family & Kids:** autofreie Zone an der Oberfläche, geschützte Kleinkinderspielplätze

Mehr als Wohnen: Die Community-Features inklusiv

- **Co-Working Space**

- **High-End Fitnessstudio** mit modernen Geräten und Yoga-Zone
- **privat reservierbarer Saunabereich**
- **Gemeinschaftsterrassen**
- **Paketfachanlage**
- **Dog & Bike Wash Station** - Raum mit Fahrrad- und Hundewaschplatz und Werkbank
- **Quartiers-App**
- **Mobility Point** - Es gibt ein Sharing-Angebot für Autos und E-Bikes direkt im Quartier
- **Waschküchen**

Das Projekt in Zahlen (Obere Donaustraße 23)

- **Gebäudestruktur:** 2 Stiegen
- **Wohnungsgrößen:** von ca. 34 m² bis 108 m²
- **Zimmeranzahl:** Effiziente 1,5 bis 4 Zimmer
- **Raumhöhe:** Großzügige ca. 2,60 m
- **Tiefgarage**
- **Besucherparkplätze in der Tiefgarage**

- **Energieversorgung:** über Geothermie und Photovoltaik

Ihr exklusiver "Short-Cut" in den Augarten und Konnektivität: In 5 Minuten überall

- Das Haus 23 verfügt über einen Durchgang Richtung Augarten
- Öffentliche Anbindung: U4-Station "Roßauer Lände", Straßenbahn 31
- in wenigen Minuten in der City (Schottenring)

Die Fertigstellung ist für April 2026 geplant.

Individuelle Umbauarbeiten wie das Schließen von Wänden, der Einbau von Türen, Rigipsdecken oder der Tausch von Badewanne auf Dusche können auf Wunsch separat beauftragt werden.

Weitere verfügbare Wohnungen können Sie der beigefügten Preisliste entnehmen und uns gerne diesbezüglich kontaktieren.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Saxinger Rechtsanwalts GmbH, Wächtergasse 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 0,9 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. die Barauslagen sind in dem Honorar enthalten. Die Beglaubigungskosten belaufen sich auf 400 € bzw. 450 € je inkl. Umsatzsteuer, falls eine Pfandurkunde beglaubigt unterfertigt wird.

Renderings: Copyright Squarebytes

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 46 - Stiege 2

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort. Die offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den Balkon – ein idealer Ort, um mitten in der Stadt zur Ruhe zu kommen.

Das Schlafzimmer punktet mit einer integrierten Garderobe sowie einem direkten Zugang zum Badezimmer und schafft damit ein besonders angenehmes Wohngefühl. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer mit urbanem Lebensstil ebenso wie als attraktive Anlageimmobilie.

Kaufpreisübersicht:

- **Anlegerpreis:** EUR 494.000,00 (netto + 20% USt.)
- **Eigennutzerpreis:** EUR 543.000,00

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <300m

Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <125m

Universität <325m

Höhere Schule <300m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <600m

Post <675m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap